

ОБЩАЯ ТЕХНОЛОГИЯ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

GENERAL TECHNOLOGY OF CADASTRAL REGISTRATION OF AN APARTMENT BUILDING

УДК 69.009.1

Обухов Максим Сергеевич, магистрант, Красноярский государственный аграрный университет, г. Красноярск

Obukhov M.S. obuhov_050@mail.ru

Аннотация

В статье рассмотрена процедура постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома, детально рассмотрены действия и их порядок, которые необходимо выполнить застройщику для кадастрового учета многоквартирного жилого дома. Указаны условия, при которых возможна постановка на государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома, а также сроки выполнения кадастрового учета. Дополнительно рассмотрены особенности постановки на государственный кадастровый учет объекта незавершенного строительства для того, чтобы дольщики, в случае банкротства застройщика, смогли поставить ОНС на кадастровый учет и найти другую компанию для завершения строительно-монтажных работ. В статье также указаны условия, при которых необходимо проводить кадастровый учет квартир в новостройках.

Annotation

The article considers the procedure for registering an apartment building on the state cadastral register, describes in detail the actions and their procedure that must be

performed by the developer for the cadastral registration of an apartment building. The conditions under which the state cadastral registration of an apartment building is possible, as well as the deadlines for performing cadastral registration, are specified. In addition, the features of the state cadastral registration of the object of unfinished construction are considered in order for the shareholders, in the event of bankruptcy of the developer, to be able to put the ONS on the cadastral register and find another company to complete the construction and installation work. The article also specifies the conditions under which it is necessary to conduct cadastral registration of apartments in new buildings.

Ключевые слова: кадастровый учет, многоквартирный жилой дом, кадастровый инженер, эксплуатация, регистрация, регистрационные действия.

Keywords: cadastral registration, apartment building, cadastral engineer, operation, registration, registration actions.

Постановка на учет многоквартирного дома - это процедура, которая включает определение его координат и характеристик, разработку технического плана и регистрацию в ЕГРН. Эта процедура может осуществляться застройщиком, по обращению собственников помещений МКД, либо местной администрацией. Чтобы пройти учет, необходимо предварительно получить технический план. Учет квартир может осуществляться одновременно с аналогичной процедурой для целого здания.

Постановка на Государственный кадастровый учет многоквартирного дома осуществляется после ввода его в эксплуатацию. Для этого застройщик обращается в Государственный строительный надзор, проходит проверку, получает разрешение на ввод в эксплуатацию. В ряде случаев можно ставить на учет объект незавершенного строительства (ОНС). Например, если застройщик обанкротился, дольщики могут оформить технический план на ОНС и поставить недостроенный дом на учет. Это позволит найти другую компанию для завершения строительства, либо попытаться продать объект, вернуть деньги.

Для обращения к кадастровому инженеру нужно представить документ, подтверждающий ввод в эксплуатацию. Для этого застройщик обращается в Государственный строительный надзор, передает документы, обеспечивает доступ для обследований объекта. Если надзорный орган подтвердит соответствие проектной документации и строительным нормам, оформляется разрешение на ввод в эксплуатацию.

Если многоквартирный жилой дом был введен в эксплуатацию до 2013 года, то для его кадастрового учета нужно заказать технический план на здание. Поскольку разрешения на ввод в эксплуатацию, скорее всего, нет, кадастровый инженер будет проверять документацию БТИ, другие материалы. После обследований и координирования здания будет оформлен технический план.

Постановка дома на кадастровый учет застройщиком или представителем собственников осуществляется через Росреестр. Отдельную квартиру или нежилое помещение можно ставить на учет отдельно, либо сразу при подаче документов на МКД. Вот основные правила Закона № 218-ФЗ, по которым работают регистраторы Росреестра:

- одновременно может проводиться учет и регистрация многоквартирного жилого дома (это указывается в заявлении);
- сдать документы можно в подразделение Росреестра или в МФЦ (от этого зависит срок процедуры);
- в ходе учетных и регистрационных действий сведения о недвижимости будут внесены в ЕГРН.

Срок постановки новостройки на кадастровый учет законом не определен. Обычно это происходит сразу после ввода в эксплуатацию, так как собственник сам заинтересован в прохождении процедуры. Пока сведений о недвижимости нет в ЕГРН, объектом нельзя распоряжаться.

Квартиры в новостройке можно приобрести по договору долевого участия, по купле-продаже, путем приватизации, по наследству, по дарению. Если на момент совершения сделки жилое помещение уже учтено в Росреестре,

повторно проходить эту процедуру не нужно. Если учет не проводился, собственник квартиры может пройти эту процедуру следующими способами:

- постановка на кадастровый учет приватизированной квартиры осуществляется одновременно с регистрацией прав на граждан;
- для квартиры во вновь построенном здании учет проводится застройщиком, либо при регистрации прав на дольщика, покупателя;
- в старых домах, построенных до 2013 года, продажа квартиры до кадастрового учета запрещена (но можно провести процедуру вместе с регистрацией сделки).

При последующих сделках учет заново проходить не нужно. Однако это требуется при проведении перепланировочных работ или переустройства. Когда меняются характеристики квартиры или нежилого помещения, соответствующие изменения нужно внести и в ЕГРН.

Литература

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. №218-ФЗ (ред. от 30.12.2020г.)
2. Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
3. Варламов А.А., С.А. Гальченко. Основы кадастра недвижимости / Под ред. А.А. Варламова. М.: Академия, 2015. 222 с.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
5. Локотченко Е.Ю., Ткачева Л.Ф. Кадастр объектов недвижимости: учеб. пособие / Е.Ю. Локотченко, Л.Ф. Ткачева – Омск: Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина, 2015. – 120 с.
6. Варламов А.А., С.А. Гальченко. Основы кадастра недвижимости / Под ред. А.А. Варламова. М.: Академия, 2015. 222 с.

Literature

1. Federal Law " On State Registration of Real Estate "of 13.07.2015 No. 218-FZ (as amended on 30.12.2020)
2. Federal Law " On Land Management " of 18.06.2001 No. 78-FZ (as amended on 03.08.2018)
3. Varlamov A. A., S. A. Galchenko. Fundamentals of the real estate cadastre / Edited by A. A. Varlamov. Moscow: Akademiya, 2015. 222 p.
4. Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of 29.12.2004 (as amended on 28.12.2016) (with amendments and additions, intro. effective from 01.01.2017).
5. Lokotchenko E. Yu., Tkacheva L. F. Cadastre of real estate objects: textbook. manual / E. Y. Lokotchenko, L. F. Tkacheva-Omsk: Publishing house of the P. A. Stolypin OmGAU, 2015. - 120 p.
6. Varlamov A. A., S. A. Galchenko. Fundamentals of the real estate cadastre / Edited by A. A. Varlamov. Moscow: Akademiya, 2015. 222 p.